

- דף 1 מתוך 4
- עריכה : דצמבר 2000
- עדכונים: מרץ 2002
- מאי 2002
- יוני 2002
- יולי 2002
- ינואר 2003
- אפריל 2004
- אוקטובר 2004
- מאי 2005
- נובמבר 2005

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
21.03.2006  
נתקבל  
תיק מס':

עיריית נס-ציונה  
אגף ההנדסה  
28-02-2006  
נכנס

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי נס-ציונה  
תכנית מתאר מס. נס/118/7  
שינוי לתכנית מתאר נס/במ/118, נס/מק/118/3  
חלוקה ללא הסכמת בעלים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נס-ציונה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
תכנית מס' נס/118/7...  
החלט להמליץ להפקדה  
בשינוי... 2002/03 בתאריך 20/3/06

משרד הפנים/מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' (נס/118/7)  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 26-10-05 לאשר את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית

מגדל 3 (1990)  
ח.פ. 6-38  
חתימות: בעל הקרקע :  
היוזם :  
א. נופיר  
עורך התכנית : ד"ר יכל ומינהל ערים בע"מ  
14.2.06

הפקדה: י.פ. 5388 תאריך 5/4/05 עמוד 2329

אשור י.פ. תאריך עמוד

- א. תאור המקום
1. מחוז : המרכז  
 2. נפה : רחובות  
 3. מקום : נס-ציונה  
 4. גוש / חלקה : 3636 / 54 (חלק)  
 5. חלקה ארעית : 214  
 6. מגרש לפי נס/במ/118 : K SI  
 7. שטח התכנית : 1.981 דונם  
 8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל וחוכרים.  
 9. היוזם : מגדלי מירב בע"מ  
 משה בקר 11 ראשלי"צ טל. 03-9643067  
 10. עורך התכנית : אלי שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ  
 הכבאים 4 ר"ג 52255 טל. 03-6777152
- ב. מסמכי התכנית
- : מסמך א' - 4 דפי הוראות התכנית.  
 : מסמך ב' - תשריט ערוך בק.מ. 1:250 והכולל נספח בינוי.  
 : מסמך ג' - טבלת הקצאות.
- ג. שם התכנית
- : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס. נס/118/7 שינוי לתכנית מתאר נס/במ/118, ותכנית נס/מק/118/3.
- ד. גבול התכנית
- : תכנית זו תחול על השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול המסומן בתשריט.
- ה. מטרות התכנית
1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.  
 2. שינוי במספר יחידות הדיור הגדלה מ: 3 ל: 12.  
 3. שינוי בקווי הבניה.  
 4. קביעת הוראות בניה.  
 5. חלוקה לשני מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- ו. יחס לתכניות אחרות
- : על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר נס/במ/118 על תקוניה נס/מק/118/3 והוראות תכנית מתאר נס/1/1 על תקוניה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל - יחולו הוראות תכנית זו.
- ז. הוראות בניה
1. כל הוראות הבניה בתכנית מתאר נס/במ/118, נס/מק/118/3 ו: נס/1/1 ו: נס/מק/1/6 ו: נס/1/2 יחולו על תכנית זו למעט השינויים בתכנית זו.  
 2. תנאי להיתר בניה - אשור החלטה הסביבתית לפתרון אקוסטי.  
 3. תנאי להיתר בניה - אשור לשכת הבריאות מחוז המרכז ומהנדס העיר לתכנית ביוב, מים, נקוז ופתוח.  
 4. גובה הבנין 11 מ' מפני הכניסה הקובעת לבנין בהתאם לחתך הסכימתי - כל תוספת גובה תהווה סטייה ניכרת.  
 5. תנאי להיתר בניה - תכנית פתוח באשור מהנדס העיר.
- ח. תשתיות ופתוח
1. הוראות התכנית התקיפה נס/מב/118 יישארו בתוקפן לעניין הנחיות תכנית פיתוח ותשתיות.  
 2. אם יהיה צורך בתוספת למיגון האקוסטי הקיים - הוצאות התוספת יחולו על יזם התכנית.

ט. חניה

1. החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובכל מקרה לא פחות מהמפורט להלן:  
 לדירה בשטח עיקרי מעל 110 מ"ר - 2 מק' חניה.  
 לדירה בשטח עיקרי בין 75 מ"ר ל 110 מ"ר - 1.7 מק' חניה.  
 לדירה בשטח עיקרי עד 75 מ"ר - 1.3 מק' חניה.  
 2. לא תותר חניה טורית בתחום התכנית.

י. מרתף

1. גובה מרתף: מגובה פני הריצוף במרתף ועד תחתית תקרת המרתף: 2.5 מ' לשטחים עיקריים ו: 2.4 מ' לשטחי שירות.  
 2. חלונות: גובה חלונות למרתף יותרו עד 80 ס"מ מתחת לפני תקרת המרתף.

יא. מבנים להריסה

: תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש.

יב. עתיקות

: על תכנית זו יחולו הוראות חוק עתיקות התשל"ח - 1978.  
 על המבצע חובה לתאם מראש, כל עבודה, עם רשות העתיקות וזאת לפני מתן היתר בניה.

יג. נספח בינוי

: הבינוי המוצע בנספח הנו סכימתי בלבד. נתן לשנות את הבינוי כפוף לטבלת זכויות והוראות הבניה בפרק י"ד באשור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

יד. משך הבצוע

: התכנית תבוצע תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.

טו. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים לפי נס/במ/118.

סה"כ יח"ד	שטח רצפות למגרש (מ"ר)			תכנית מירבית לקומה %	קווי בניה מינימלית			שטח מגרש מינימלי מ"ר	מס. קומות	מס. מגרש	אזור
	סה"כ	שמושים נלוים כולל מרתף	שמושים עיקריים		אחורי	צדדי	קדמי				
3 (מבנים קיימים)	510	150 - מרתף 80 - שרותים (1)	280	30	5	3	כמסומן בתשריט או 5	500	1 או קוטג'	Ksl	מגורים א'

(1) שרותים נלווים כולל חניה מקורה.

טז. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע: נס/118/7

קווי בנין	מס' קומות מירבי מעל הקרקע	מס' יח"ד למגרש (4)	תכנית שטח מירבית מ"ר	שטח בניה מירבי (מ"ר) במגרש					שטח מגרש מיני' מ"ר	מגרש מס'	אזור			
				סה"כ	מטרות שירות		מטרות עיקריות							
					עיקרי + שירות (2)	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע		
א ח ו ר	צ ד	ח ז י ת	הקרקע (3)(4)											
כמסומן בתשריט				2 + ק' 3	4	350	790	(1)80	170	540	-	800	א	מגורים ב'
				חלקית (2)	8	500	1240	(1)100	340	ק"ק 296 ק' א' + גג 436	-	1181	ב	

- (1) כולל ממ"דים.
- (2) בקומה 3: מינימום שטח עיקרי + שירות יהיה 30 מ"ר.
- (3) גובה מירבי של הבנין 11.0 מ' ממפלס הכניסה.
- (4) תוספת לגובה הבנין ו/או תוספת יחידות דיור יהוו סטייה נכרת.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה